

TE KOOP

Sint-Jobskade 818

Rotterdam



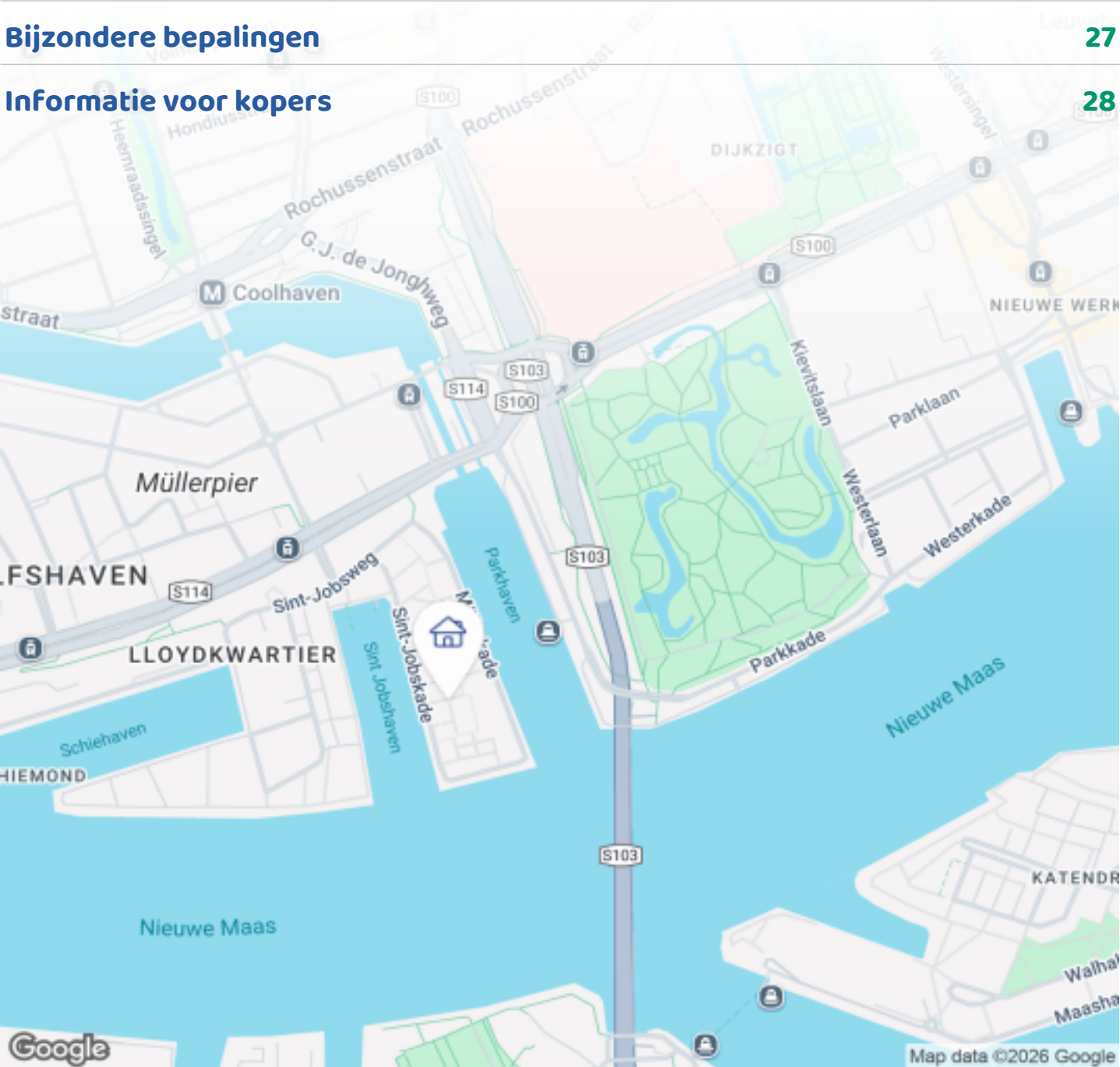
Vraagprijs

€ 645.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Sint-Jobskade 818, Rotterdam

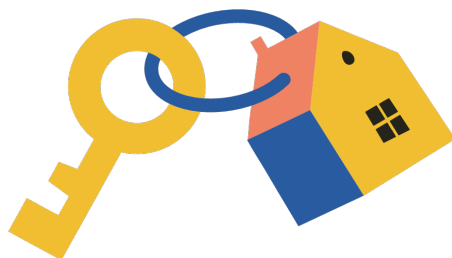
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Moderne en ruime stadswoning met 5 slaapkamers en inpandige garage op de Müllerpier - Lloydkwartier

Zoekt u een lichte, comfortabele woning met veel ruimte, privacy én een gunstige ligging dichtbij het centrum van Rotterdam? Deze veelzijdige stadswoning uit 2002 biedt precies dat: drie royale woonlagen met een moderne afwerking, meerdere buitenruimtes, een inpandige garage en aparte berging op de begane grond. Dankzij de rustige ligging op de autoluwe Müllerpier geniet u hier van een ontspannen woonsfeer, terwijl winkels, voorzieningen en horeca letterlijk om de hoek liggen.

Deze volwaardige eengezinswoning valt onder het appartementsrecht in verband met de verbondenheid van de woningen en de bebouwing op de gezamenlijke parkeergarage op de begane grond. De woning maakt deel uit van het wooncomplex "De Eendracht", een modern en goed onderhouden complex bestaande uit 37 woningen midden in het Rotterdamse Lloydkwartier.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is uitstekend onderhouden, voorzien van energielabel A+ en volledig geïsoleerd. De combinatie van wooncomfort, praktische indeling en de bijzondere ligging maakt dit een ideaal thuis voor wie groot en centraal wil wonen.

Indeling

Begane grond

De woning heeft een entree via de gezamenlijke parkeergarage. Op de begane grond bevindt zich de inpandige garage, afmeting ca. 2,48x6,00 m, die ruim genoeg is voor één auto. In de inpandige berging, afmeting ca. 3,34x2,16 m, met een uitstortgootsteen plus warm- en koud-water, is er ruimte voor meerdere fietsen en extra opslag. Vanuit de betegelde entreehal kunt u de trap op naar de woonkamer en keuken.

Eerste verdieping

Bij binnenkomst via de voordeur op de eerste verdieping, met plavuizen en vloerverwarming, stapt u de hal binnen, waar u toegang heeft tot de moderne inbouwkeuken met bar en AEG-apparatuur, afmeting ca. 4,96 x2,70 m, en de lichte woonkamer met eethoek en zitgedeelte aan de terraszijde, afmeting ca. 5,20x4,85 m. Via de grote schuifdeuren heeft u toegang tot het binnenterras met buitenkraan en een elektrische zonnesherm, afmeting ca. 4,90x4,90 m, gelegen op het Westen: een fijne plek om met mooi weer buiten te zitten, te eten of te ontspannen. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate gastentoilet met moderne fonteinmeubel.

Tweede verdieping

Op de tweede woonverdieping met marmoleumvloer, bevindt zich een ruime hoofdslaapkamer, afmeting ca. 3,04x4,85 m, met prettig licht en veel plek voor opbergkasten. Daarnaast is er een moderne badkamer, afmeting ca. 2,09x3,16 m, uitgerust met een hangtoilet, ligbad, stoom-douchecabine en wastafelmeubel. Verder vindt u hier een tweede, kleinere slaapkamer, afmeting ca. 2,37x3,66 m, en een

tussenkamer, afmeting ca. 2,39x3,66 m, die dienst kan doen als werkkamer of hobbyruimte.

Derde verdieping

Op de derde woonverdieping met marmoleumvloer, bevinden zich nog twee slaapkamers, afmetingen ca. 2,76x3,67 m en ca. 1,99x3,67 m, beide met een prachtig uitzicht op de Euromast. Daarnaast vindt u op deze verdieping een complete badkamer, afmeting ca. 1,51x2,27 m, met een elektrisch toilet, douchecabine en wastafelmeubel. Ook vindt u hier de betegelde was-/technische ruimte, afmeting ca. 1,32x1,51 m, met WTW-unit, omvormer en ruimte voor wasmachine/-droger. Vanuit de overloop is het zonneterras met buitenkraan, afmeting ca. 5,11x2,45 m, bereikbaar met uitzicht op de Nieuwe Maas.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 140 m²
- Bouwjaar 2002
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Vloerverwarming op de 1e verdieping
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- Gasvrij en in combinatie met 12 zonnepanelen op het platte dak: Energielabel A+
- Meerdere buitenruimtes: binnenterras, zonneterras en loopdek
- Inpandige garagebox voor één auto
- Inpandige berging voor meerdere fietsen
- Erfpacht voor 50 jaar afgekocht tot en met 28-11-2050. Recht van erfpacht tot en met 29-11-2099
- Autoluwe, rustige ligging op de Müllerpier
- Uitzicht op o.a. de Euromast en de Nieuwe Maas
- Actieve en gezonde VVE, MJOP aanwezig, bijdrage € 235 per maand, inclusief opstal-, brand- en glasverzekering en reservering voor groot onderhoud: dakbedekking vervangen in 2024
- Voorzieningen zoals scholen, winkels, OV, watertaxi en horeca op korte loopafstand
- Aanvaarding: in overleg

Locatie

De Müllerpier is een modern en architectonisch

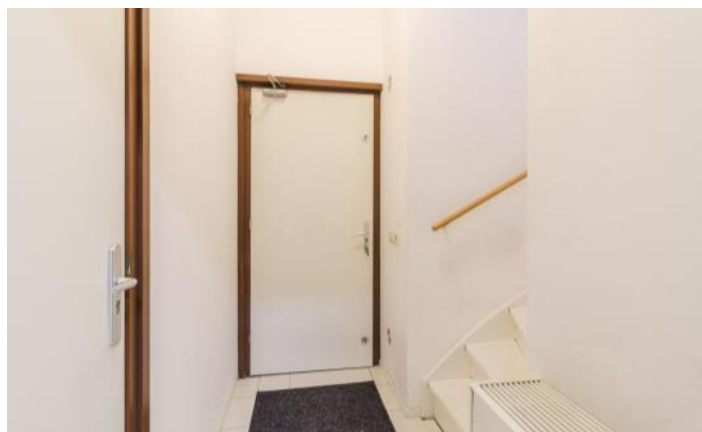
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bijzonder stukje Rotterdam, omgeven door water en groen. Het is een woonomgeving die bekendstaat om rust, veiligheid en een prettig woongevoel, terwijl het centrum, musea, parken en uitgaansgelegenheden op steenworp afstand liggen. Dankzij de goede verbindingen met fiets, tram, metro en watertaxi bent u snel overal in de stad.

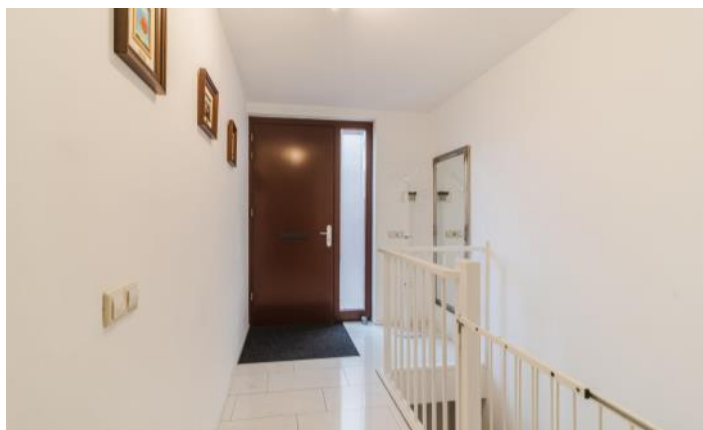
Interesse?

Zo'n royale woning op deze unieke plek komt niet vaak beschikbaar. Wilt u ruim, licht en comfortabel wonen in één van de mooiste stadsdelen van Rotterdam? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning te bieden



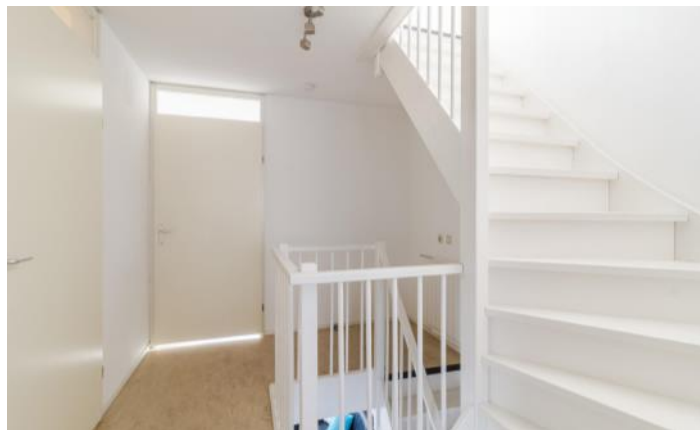






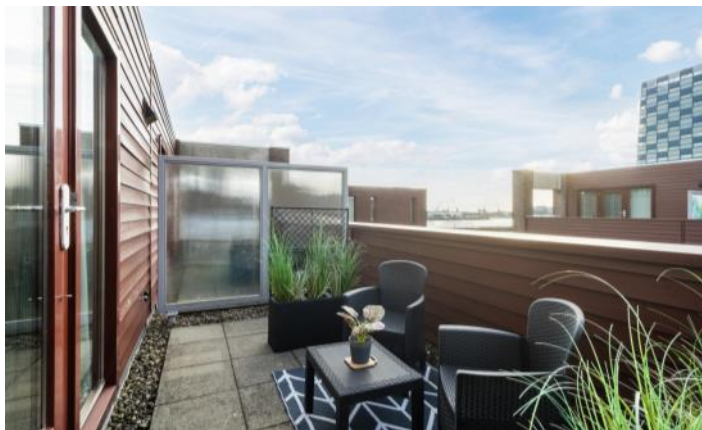








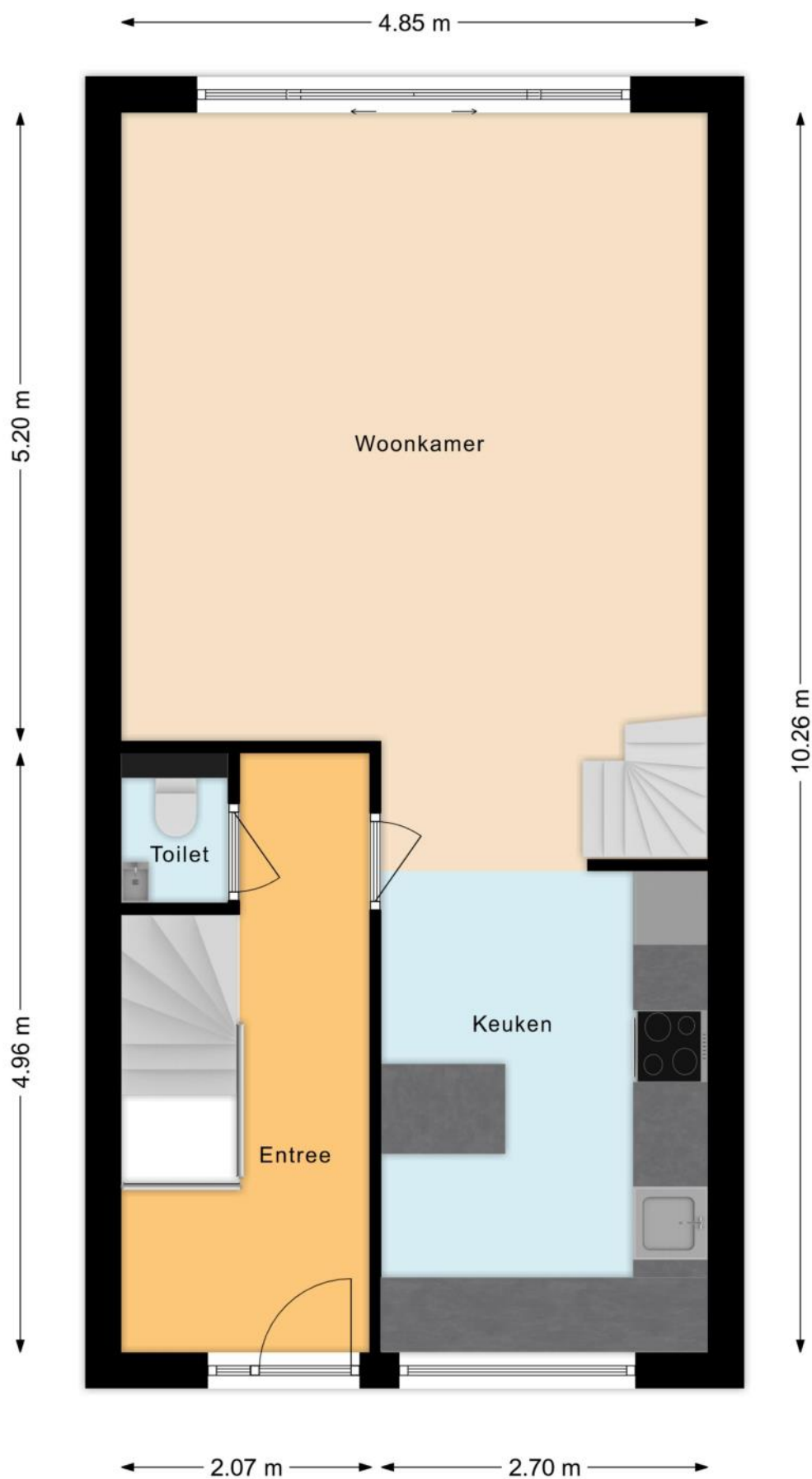




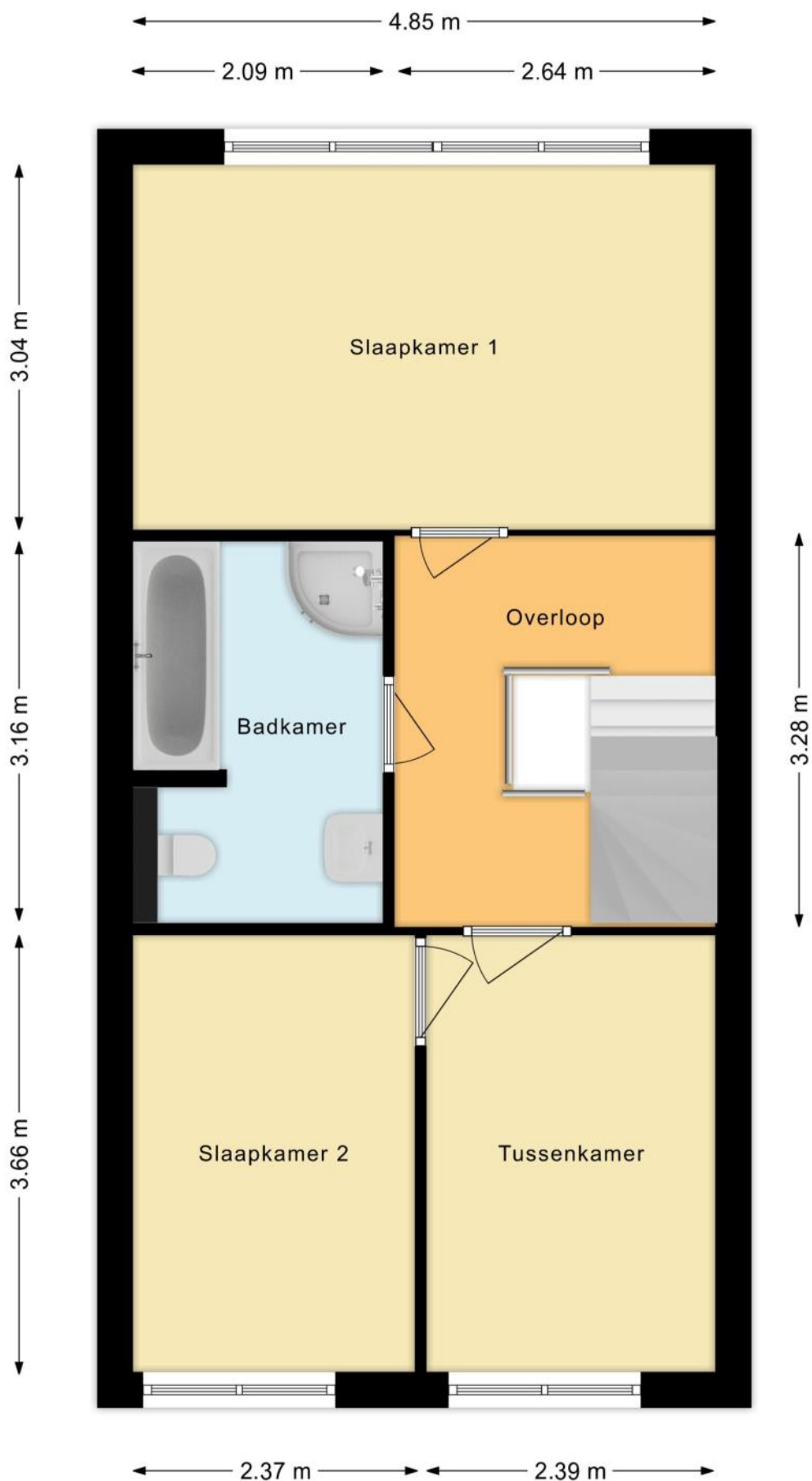




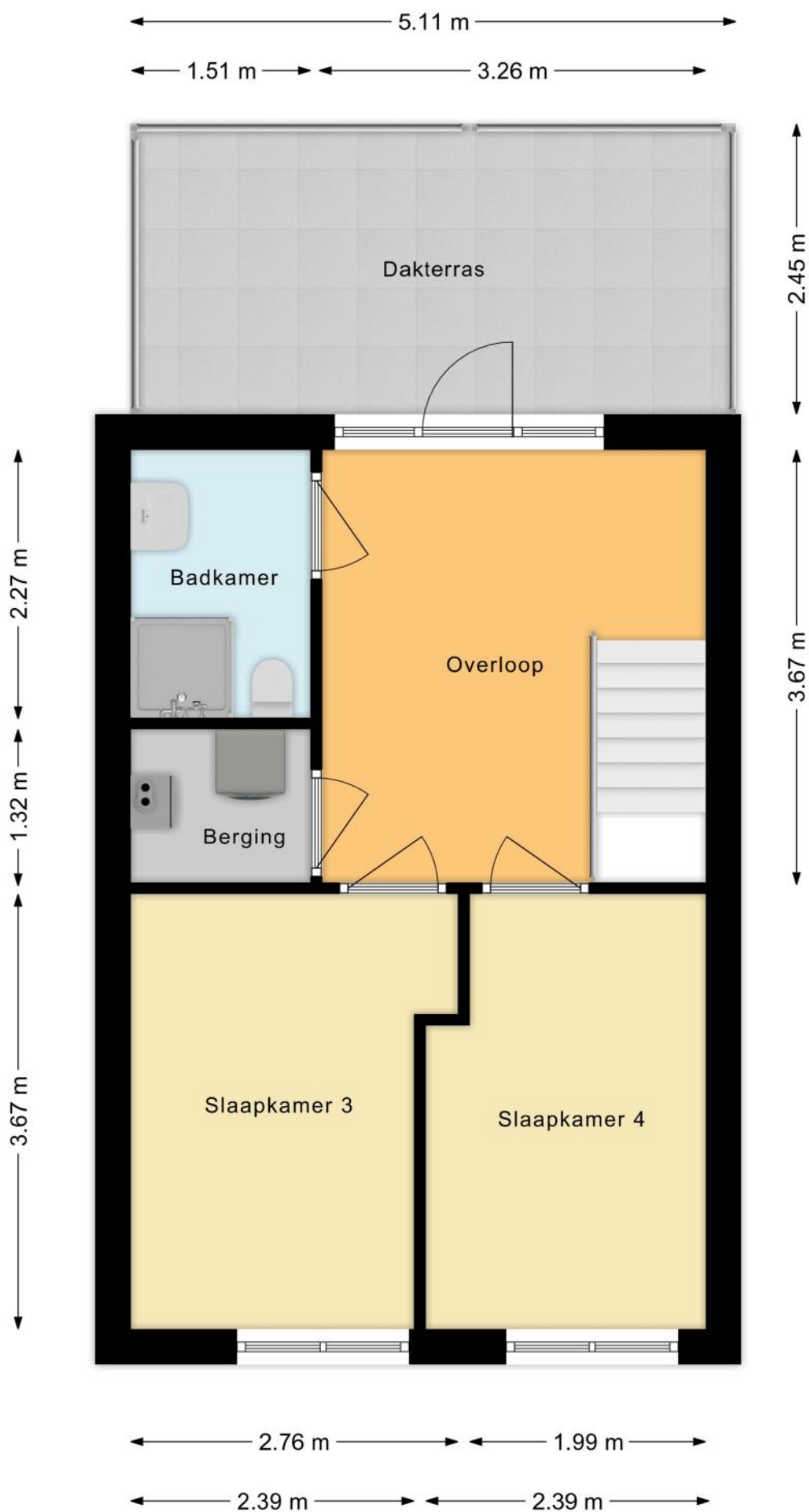
PLATTEGROND



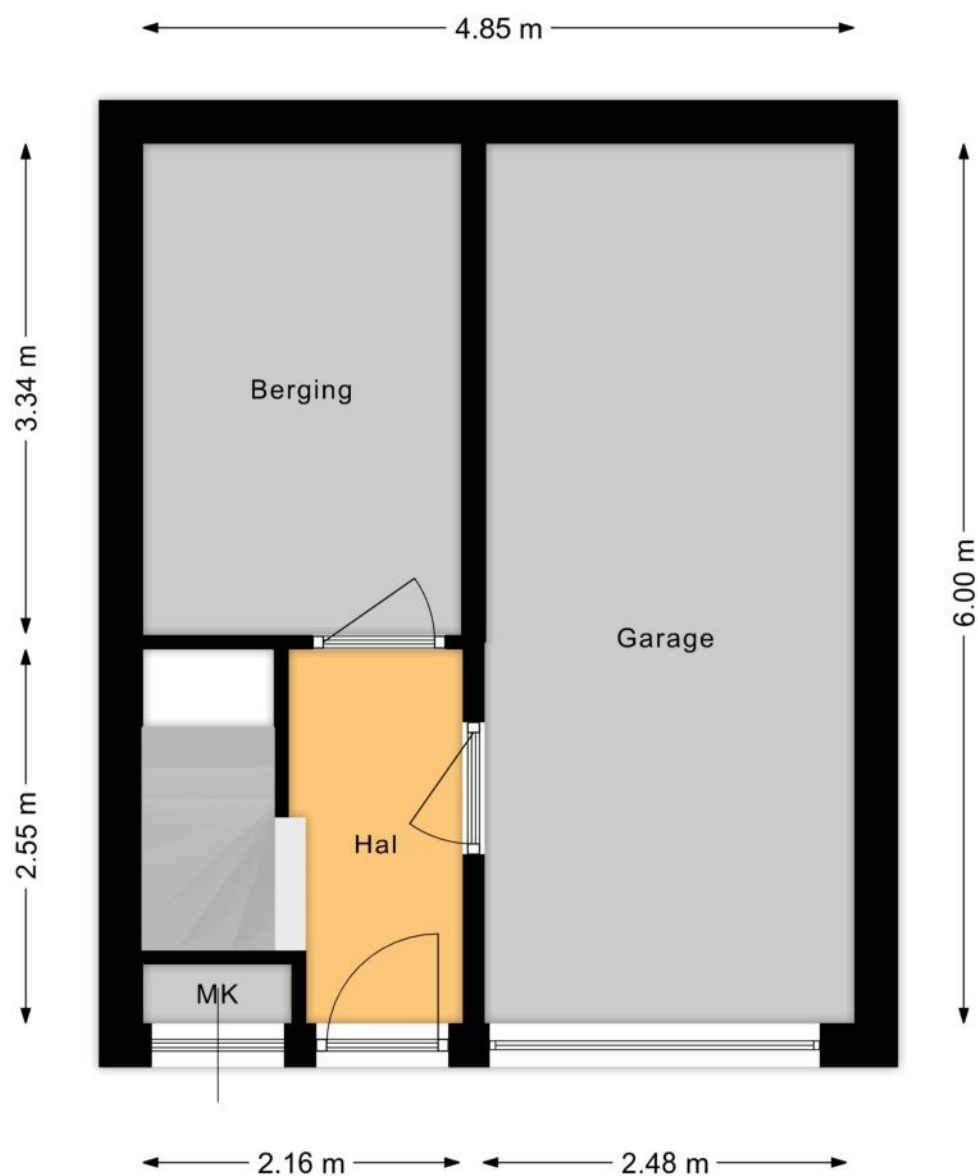
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	,
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	551 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	140 m²
Overige inpandige ruimte	24 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging, Aan vaarwater
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	25 m² (5m diep en 4,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Garagebox
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeergarage, Parkeervergunningen
--------------------------	---

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 232 per maand
--------------	-----------------

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Delfshaven G 500 21

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Delfshaven G 500 55

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op erfpachtgrond t/m 29 november 2099, welke is afgekocht t/m 28 november 2050

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - De woning is een appartementsrecht. Er is een Vereniging van Eigenaren van toepassing (zeer actief), met een maandelijkse bijdrage van: € 232,-

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.